

1) Grundlage des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung (LBO) aufgestellt worden. Der Planinhalt entspricht den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heikendorf und ist daraus entwickelt worden.

2) Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kitzeberg im Bereich der Straßen Prof. Dr. Weigmann Weg und der Kitzeberger Straße. Es umfaßt die Flurstücke 666/104 und 104/2. Der Geltungsbereich der Änderung ist ein Teilgebiet des eigentlichen Bebauungsplanes Nr. 20.

3) Ziel und Zweck der Planungsänderung

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch freistehende, eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser, teilweise mit Garagenanbauten. Auf einigen Grundstücken stehen zusätzliche Nebengebäude.

Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 666/104 des Plangebietes ist gegenwärtig durch ein Wohngebäude bebaut. Der Abriss des Gebäudes ist von den Eigentümern geplant.

Die Gemeinde Heikendorf beabsichtigt, durch die Änderung des Bebauungsplanes die Voraussetzung für eine geordnete Neubebauung und Verdichtung des Plangebietes zu schaffen. Durch die Neubebauung soll auch zusätzlich notwendiger Wohnraum geschaffen werden.

Die Teilung des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 666/104 erlaubt die Errichtung von zwei Wohngebäuden und wird somit dem Ziel einer behutsamen städtebaulichen Verdichtung gerecht. Das angrenzende Grundstück mit der Flurstücksnummer 104/2 soll ebenfalls mit einem Wohngebäude bebaut werden können. Die Grundstücke werden über öffentliche Verkehrswege oder über private Wohnwege erschlossen.

Das Plangebiet soll mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut werden. Die zulässigen maximalen Firsthöhen sind in Metern über der natürlich vorhandenen Geländeoberfläche festgesetzt.

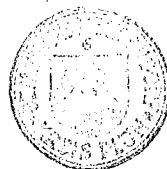
Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden, andere Stellplatzanlagen auch außerhalb dieser Fläche.

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Straßenraum des Prof. Dr. Weigmann-Weges und der Kitzeberger Straße verlegt.

Die äußere Gestaltung der Gebäude wird durch gestalterische Festsetzungen im Teil -B- geregelt.

Eventuell bodenordnende Maßnahmen werden privatrechtlich geregelt.

Heikendorf, den 02.02.1994



Handwritten signature or initials.